Eine Höchstbetragshypothek für Forderungen verschiedener nicht in Rechtsgemeinschaft stehender Gläubiger und die Frage der Verfügungsmöglichkeit über die Eigentümergrundschuld

Auszug

aus einer Inaugural-Dissertation
zur Erlangung der juristischen Doktorwürde der
rechts- und staatswissenschaftlichen Fakultät der
Universität Breslau

vorgelegt von

Johannes Häusler

Referendar

1 9 2 9

Druck von Otto Gutsmann, Breslau, Schuhbrücke 32

Gedruckt mit Genehmigung
der rechts- und staatswissenschaftlichen Fakultät
der Universität Breslau

Berichterstatter: Professor Dr. Süss

R. UNIV.
BIBLIOTHEEK
LEIDEN

§ 1.

Die Höchstbetragshypothek die Rechtsform zur Sicherung mehrerer Forderungen.

§ 2.

Die Höchstbetragshypothek eine wirtschaftliche Notwendigkeit und ihre Geschichte.

§ 3.

Eine Höchstbetragshypothek für Forderungen verschiedener nicht in Rechtsgemeinschaft stehender Gläubiger.

A. Einführung in die Probleme.

Je nachdem man sich bei dem Theorienstreite über das Wesen der Höchstbetragshypothek auf den Standpunkt der Theorie der ursprünglichen Eigentümergrundschuld oder der ursprünglichen Gläubigerhypothek stellt, erscheint die Verfügung über die bei Schlußfeststellung dem Eigentümer verbleibende Eigentümergrundschuld als Verfügung über ein gegenwärtiges oder künftiges Recht.

B. Ist die Höchstbetragshypothek von vornherein Gläubigerhypothek oder Eigentümergrundschuld?

Die Ansicht, die in der Höchstbetragshypothek eine ursprüngliche Eigentümergrundschuld sieht, auflösend bedingt durch das Entstehen von Forderungen, verdient den Vorzug. Die Hypothek ist im Gegensatz zur Grundschuld akzessorisch. Dann wäre es aber schon auffällig, daß der Gesetzgeber in § 1113 Absatz 2 bereits eine Ausnahme aufgestellt und auch eine noch nicht vorhandene Forderung als geeignete Grundlage einer Hypothek angesehen haben sollte. Zwischen § 1113 Absatz 1 und Absatz 2 besteht kein grundsätzlicher Unterschied. Es wäre nicht zu verstehen, weshalb im Falle des § 1113 Absatz 1 in Verbindung mit §§ 1163, 1177 eine Grundschuld, dagegen im Falle des § 1113 Absatz 2 eine vollwertige Hypothek entstehen sollte, wo doch hier das Entstehen der Forderung viel weniger bestimmt ist. Ein Vergleich mit dem Mobiliarpfandrecht ist schon deshalb unstatthaft, weil dieses ein der Eigentümergrundschuld entsprechendes Gebilde nicht kennt.

C. Die rechtliche Natur der Eigentümergrundschuld.

Wegen der Ordnungsvorschrift des § 40 G.B.O. wird vor allem die Ansicht von Bedeutung, die in der Eigentümergrundschuld frei gewordenes Eigentum erblickt. Ein Teil ihrer Anhänger erachtet es nämlich für ausreichend, wenn der Berechtigte sich aus Abteilung I des Grundbuches ergibt. Man muß hierbei jedoch im Auge behalten, daß sich jedes beschränkt dingliche Recht als verselbständigter Eigentumssplitter auffassen läßt. Man kann dann aber nicht folgern, daß bei Vereinigung von Eigentum und Recht diese Selbständigkeit wieder verloren gehen soll. Daß dies z. B. gerade bei der Eigentümergrundschuld nicht der Fall ist, ergibt sich aus der Tatsache, daß bei Veräußerung des Grundstückes der Eigentümer Gläubiger der Eigentümergrundschuld bleibt; ebenso verhält es sich bei einem Verzicht auf das Eigentum. Wenn jedoch das Gesetz für diese Eigentumssplitter ein ganzes Rechtssystem ausgebaut hat, so erscheint es richtiger, sie auch stets so zu bezeichnen, wie das Gesetz es vorsieht, also als Hypothek bzw. Grundschuld pp. Auch die Eigentümergrundschuld ist deshalb Grundschuld, aber nicht Eigentum.

D. Die Frage der Eintragungsfähigkeit von Verfügungen über die vorläufige Eigentümergrundschuld bei der Höchstbetragshypothek.

Wenn das Gesetz mit Schaffung der Höchstbetragshypothek die Existenz solcher flüssiger Gebilde anerkennt, so müssen sie auch eingetragen werden können, soweit der Berechtigte ein Interesse daran hat. Vielfach wird es sich aber gar nicht um eine Verfügung über die vorläufige Eigentümergrundschuld, vielmehr um eine solche über die dem Eigentümer bei Schlußfeststellung endgültig verbleibende Eigentümergrundschuld handeln, die ein fest umgrenztes Recht ist, wie jede andere Grundschuld.

Freilich kann der Eigentümer nicht über die Eigentümergrundschuld unter Umwandlung in eine neue Höchstbetragshypothek oder gewöhnliche Hypothek verfügen, da es hier an der Angabe des Höchstbetrages bzw. an der Bestimmtheit der Forderung fehlen würde.

E. Bisherige Verkennung des Problems und seine Lösung.

Aus dem Bisherigen ergibt sich aber, daß die Frage, ob eine Höchstbetragshypothek für mehrere nicht in Rechtsgemeinschaft stehende Gläubiger bestellt werden könne, von Literatur und Praxis noch nicht beantwortet worden ist, daß man sich vielmehr nur mit der Frage befaßt hat, ob der Eigentümer über die Eigentümergrundschuld zugunsten eines zweiten Gläubigers verfügen könne. Von einer Beteiligung mehrerer Gläubiger an einer Hypothek könnte nur dann gesprochen werden, wenn der Vielheit der Forderungen ein einheitliches dingliches Recht gegenübergestellt würde; aber auch dies ist rechtlich nicht möglich; denn da bei nicht in Rechtsgemeinschaft stehenden Gläubigern der Fall eintreten kann, daß die Forderungen des einen Gläubigers überhaupt nicht an der dinglichen Sicherheit beteiligt sind, so wäre gegen den Grundsatz der Akzessorietät verstoßen. Die herrschende Meinung hat also recht, wenn sie die Zulässigkeit der Beteiligung mehrerer nicht in Rechtsgemeinschaft stehender Gläubiger an einer Hypothek verneint.

F. Alternativ-, Sukzessiv- und Gesamtgläubigerschaft.

Alternativ- und Sukzessivberechtigung hinsichtlich einer Hypothek ist grundsätzlich unzulässig, da bei ihr der Gläubiger nicht bestimmt genug bezeichnet ist. Soweit der Bestimmtheitsgrundsatz jedoch nicht verletzt wird, ist auch diese Bezeichnungsweise des Gläubigers zu gestatten. Das Verhältnis der Gesamtgläubigerschaft hinsichtlich einer Hypothek ist für zulässig zu erachten, da bei ihm das Gläubigerrecht genügend fest bestimmt ist. Da nur einmal das Recht geltend gemacht werden kann, so ist auch nur die Eintragung einer Hypothek erforderlich und nicht die Eintragung so vieler Hypotheken, wie Gesamtgläubiger vorhanden sind.